

Brf Tullstugan 3



Årsredovisning 2020





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Årsredovisning för
Brf Tullstugan 3
769603-7451

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen-(799603-7451) Tullstugan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 1998-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tullstugan 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Dörjgränd 2-8, Tullgårdsgatan 8-12, Trålgänd 2-10 och Ljustergränd 2-8. Husen uppfördes byggdes år 1993 och 1994. *Marken är upplåten med tomrätt. Tomträttsavtalet löper till 2023-12-31.*

I nedanstående tabell specificeras innehav

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
234	lägenheter, bostadsrätt	20 020
29	lägenheter, hyresrätt	2 374
0	lokaler, bostadsrätt	0
7	lokaler, hyresrätt	2 407

I föreningens fastighet finns 92 garageplatser (möjlighet för 12 elladdplatser, varav 1 nyttjas idag) och 1 bur för motorcyklar. Samtliga platser hyrs ut endast till medlemmar- och hyresgäster som bor i föreningen.

Tullstugan 3 är medlem i Sopsugssamfälligheten.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarna Egna Försäkring (FEF) under 2020. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28 och genomfördes på grund av pandemin digitalt, 40 medlemmar deltog. Extra stämma hölls den 2020-09-26 på Östra gården för att rösta och besluta om 5 motioner: A Bokningsbar bastu, B Separat portkod till varje trapphus, D Övergripande information om underhållsplanen, E Avgiftshöjningar genererar O-resultat. Stämman beslutade att avslå motion A, B, D och E. När det gäller motion C Kassaflydesanalys inkluderad i resultatrapporten, beslutade styrelsen att tillämpa en kassaflydesanalys redan 2019 för en tydligare redovisning för medlemmarna. På den extra stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Elisabeth -Morris Elenbring	Ordförande
Fredrik Erlandson	Vice Ordförande
Kristina Falk	Kassör
Sophie Uppvik	Ledamot
Juan Copovi Mena	Ledamot
Carl-Henrik Arosenius	Ledamot
Mats Egelius	Ledamot
Monika Kageryd	Suppleant och sekreterare
Michael Erman	Suppleant
Sofia Knáz	Adjungerad Webmaster
Anders Särnqvist	Adjungerad Fastighetsägarna Service AB

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Juan Copovi Mena, Sophie Uppvik, Carl-Henrik Arosenius, Elisabeth Morris Elenbring, Michael Erman och Monika Kageryd.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Extern ordinarie revisor har varit Martin Hedlund och intern ordinarie revisor Hans Jeppson, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Ola Flink, sammankallande, och Åsa Carlestam samt Ulf Sveding.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder tidigare år

Många av våra projekt avstannades helt eller delvis under 2020 då pandemin blev verklighet under mars 2020. Vi planerar att återuppta bl a renovering av våra hyresrätter och OVK-besiktning, dvs obligatorisk ventilationskontroll, så fort det är tillåtet och möjligt. Projekt som kunde genomföras utomhus eller som inte påverkade de boende har om möjligt genomförts enligt plan. En del projekt eller reparationer kan ha påverkats då det varit svårt att hitta reservdelar.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Rörelsestyrd LED-belysning installerades i alla våra gemensamma utrymmen
2019	Uppfräschning och modernisering av den gemensamma lokalen på Ljustergränd och gästlägenheten på Dörjgränd
2019	Uppfräschning/målning av alla portar och trapphus
2019-20	Kontinuerlig pågår arbete för att säkerställa att våra gårdar och rabatter mår allra bäst
2020	I september såldes lägenhet 45 på Ljustergränd 1 med likvidavräkning i januari 2021 (se kassaflödesanalys inbetalning av handpenning 2020)
2020	Ny upphandling av digitalt lås- och bokningssystem med LTP Säkerhetsteknik
2020	Under sommaren högtryckstvättades alla vita partier (i söderläge) ut mot kajen samt målades alla fönsterbleck i söderläge

Tullstugan 3 har ett 10-årigt tomträttsavtal som löper ut 2023. Tomträttsavgälden (dvs hyran för marken) beräknas fördubblas från 3,4 Mkr till ca 7 Mkr per år 2023. För att klara

denna höjning beslutade styrelsen 2019 att månadsavgifterna höjs varje år med start 2020-01-01 med 2 procent per år fram till att vi får exakt besked från Stockholms kommun. Styrelsen fortsätter att diskutera att köpa loss marken. Det begärda priset om ca 600 Mkr anser styrelsen vara för högt och sannolikheten att friköpa tomten betraktas som låg. Föreningen är med och har tagit initiativ till 'Tomträttsuppropet' som är en ideell förening i Stockholm vars syfte är att bilda opinion och arbete för att få stopp på ytterligare orimliga höjningar.

Väsentliga händelser under 2020 och kommande 2021

- Fastighetsägarna genomförde funktionskontroller på alla Tullstugan 3s fastigheter 2020, inga stora brister upptäcktes under funktionskontrollerna.
- **Solpanelsprojektet** påbörjades under 2020 och kommer att genomföras under våren/sommaren 2021. Som en del i detta projekt kommer **taken högtryckstvättas** och **målas** med start mars 2021.
- Vi avvaktar kommande skatteutredning för att kunna fatta beslut angående **IMD, Individuell Mätning och Debitering**, när det gäller hushållselen.
- Första etappen **renovering hyresrätter** (en helrenovering och två badrum) genomfördes under första halvåret 2020. Vi beslutade att göra tillfälligt avbrott i arbetet på grund av pandemin men planerar att starta igen under 2021 om pandemin tillåter.
- Vi har tecknat ett avtal med LTP Säkerhetsteknik AB för att byta till ett **digitalt lås- och bokningssystem**. Projektet har påbörjats och skall genomföras under första halvåret 2021.
- Investmentbolaget EQT ansökte om bygglov för att bygga om Hönsfodret 'Plåthuset' 2019 på Dörjgränd till en ny 'jätteskola', vilket har överklagats av Tullstugans och föreningen Kajplatsens styrelser under 2019 och 2020 och även av många individuella medlemmar. Till dags dato har alla överklaganden avslagits i alla instanser. Arbetet har påbörjats genom t ex pålning och invändig rivning.
- Proposition att **revidera och modernisera Tullstugans 3 stadgar** (se bilaga Proposition samt nuvarande och kommande stadgar). Syftet är att säkerställa både att vi följer den nya bostadsrättslagen och att stadgarna är moderna och tydliga.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 233 st. Under året har 10 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 234 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Åkerlunds Fastighetsservice.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	16 288	16 078	15 882	15 732
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 714	-4 804	-3 616	-3 248
Soliditet (%)	91,8	91,8	91,0	91,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	389 343 333	36 973 230	3 741 826	-17 333 254	-4 804 491	411 862 835
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
Balanseras i ny räkning				-4 804 490	4 804 491	
Såld lgh 45	662 500	-				662 500
Årets resultat					-4 714 211	-4 714 211
Belopp vid årets utgång	390 005 833	36 973 230	4 741 826	-23 137 744	-4 714 211	407 811 124

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-23 137 744
Årets resultat	-4 714 211
Totalt	-27 851 955
Avsättning till yttre fond	1 000 000
Uttag från yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-28 851 955
Summa	-27 851 955

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 287 627	16 078 141
Övriga rörelseintäkter	3	435 754	8 739
Summa rörelseintäkter		16 723 381	16 086 880
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-15 511 948	-14 854 452
Övriga externa kostnader	5	-162 714	-229 684
Personalkostnader och arvoden	6	-642 486	-659 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 781 991	-4 761 755
Summa rörelsekostnader		-21 099 139	-20 505 785
Rörelseresultat		-4 375 758	-4 418 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 234	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 686	-385 873
Summa finansiella poster		-338 452	-385 585
Resultat efter finansiella poster		-4 714 210	-4 804 490
Resultat före skatt		-4 714 210	-4 804 490
Årets resultat		-4 714 211	-4 804 491

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	435 637 131	440 368 043
Inventarier, maskiner och installationer	8	155 436	44 656
Summa materiella anläggningstillgångar		435 792 567	440 412 699
Summa anläggningstillgångar		435 792 567	440 412 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		208 933	102 853
Övriga fordringar		60 124	38 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 109 262	1 081 968
Summa kortfristiga fordringar		1 378 319	1 223 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 300 523	7 219 723
Summa kassa och bank		7 300 523	7 219 723
Summa omsättningstillgångar		8 678 842	8 443 422
SUMMA TILLGÅNGAR		444 471 409	448 856 121

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		426 979 063	426 316 563
Fond för yttre underhåll		4 741 826	3 741 826
Övriga fonder		3 942 190	3 942 190
Summa bundet eget kapital		435 663 079	434 000 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 137 744	-17 333 254
Årets resultat		-4 714 211	-4 804 491
Summa fritt eget kapital		-27 851 955	-22 137 745
Summa eget kapital		407 811 124	411 862 834
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 000 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	34 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		729 403	1 618 293
Skatteskulder		45 713	32 089
Övriga skulder		372 932	370 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 512 237	972 553
Summa kortfristiga skulder		2 660 285	2 993 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 471 409	448 856 121



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 714 211	-4 804 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 781 991	4 761 755
	<u>67 780</u>	<u>-42 736</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	67 780	-42 736
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-154 620	-96 867
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-333 002	-875 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-419 842	-1 015 098
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-161 858	-25 675
Försäljning av lägenhet	662 500	5 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	500 642	4 974 325
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-3 000 000
Årets kassaflöde	80 800	959 227
Likvida medel vid årets början	7 219 723	6 260 495
Likvida medel vid årets slut	7 300 523	7 219 722



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner och inventarier	5%	(5%)

Ovriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	9 222 532	9 021 534
Hyror	6 985 820	6 951 582
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 510	22 001
Övriga hyresintäkter (övernattningslgh)	53 765	83 024
	16 287 627	16 078 141

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	390 204	-
Övrigt	45 550	8 739
Summa	435 754	8 739

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	339 878	420 960
Städning	534 271	545 664
Tillsyn, besiktning, kontroller	303 555	54 505
Trädgårdsskötsel	362 645	240 661
Snöröjning	64 114	173 197
Reparationer	1 438 111	1 173 764
El	387 376	581 027
Uppvärmning	2 565 265	2 711 709
Vatten	447 353	426 044
Sophämtning	515 087	417 895
Försäkringspremie	170 415	170 743
Tomträttsavgäld	3 397 300	3 397 300
Fastighetsavgift bostäder	374 398	360 774
Fastighetsskatt lokaler	258 000	258 000
Övriga fastighetskostnader	150 085	116 022
Kabel-tv/Bredband/IT	495 460	536 559
Förvaltningsarvode ekonomi	281 931	275 612
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	800	-
Panter och överlåtelse	40 796	19 763
Förvaltningsarvode teknik	204 842	200 246
Teknisk förvaltning utöver avtal	372 318	225 845
Juridiska åtgärder	514 056	302 874
Övriga externa tjänster	161 995	43 343
	13 380 051	12 652 507

Underhåll

Bostäder	1 409 452	111 250
Lokaler	-	144 573
Gemensamma utrymmen	197 894	1 765 074
Tvättstuga	800	39 056
Installationer	143 251	-
Ventilation	100 000	76 088
Hissar	-	38 595
Tak	-	18 750
Fasader	280 500	-
Gård	-	8 559

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

15 511 948 14 854 452

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	30 700	24 092
Konsultarvode	92 419	168 087
Revisionsarvode	39 595	37 505
Summa	162 714	229 684

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	472 994	511 498
Övrigt arvode styrelse	36 000	-
Lön	-	5 720
Sociala kostnader	133 492	142 676
	642 486	659 894

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Bvggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	475 364 939	475 364 939
- Pågående arbeten	17 500	-
	<u>475 382 439</u>	<u>475 364 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 996 896	-30 248 484
-Årets avskrivning enligt plan	-4 748 412	-4 748 412
	<u>-39 745 308</u>	<u>-34 996 896</u>
Redovisat värde vid årets slut	435 637 131	440 368 043
Taxeringsvärde		
Byggnader	379 800 000	379 800 000
Mark	499 000 000	499 000 000
	<u>878 800 000</u>	<u>878 800 000</u>
Bostäder	853 000 000	853 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	<u>878 800 000</u>	<u>878 800 000</u>

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 966	74 291
-Nyanskaffningar	123 943	25 675
Vid årets slut	<u>223 909</u>	<u>99 966</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-55 310	-41 967
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-13 163	-13 343
Vid årets slut	<u>-68 473</u>	<u>-55 310</u>
Redovisat värde vid årets slut	155 436	44 656

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	0,97%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek	2021-06-01	1,00%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2021-12-01	0,98%	13 000 000		13 000 000
			34 000 000		34 000 000
Varav långfristig del			26 000 000		26 000 000
Varav kortfristig del			8 000 000		8 000 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 0 kr.

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
Summa ställda säkerheter	120 000 000	120 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021- 03-10



Elisabeth Morris Elenbring



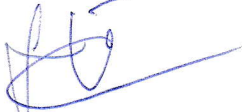
Fredrik Erlandson



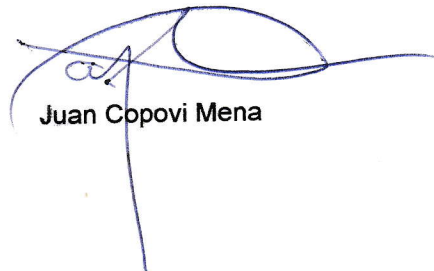
Mats Egelius



Kristina Falk



Sophie Uppvik



Juan Copovi Mena



Carl-Henrik Arosenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- 03-26



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Hans Jeppsson
Internrevisor